

三藩市住戶保護措施

摘要

若您有能力負擔房租，您應該繳租。然而，如果您無力繳租，且您的房東正在試圖驅逐您，下述保護措施有可能保障您免遭驅逐。

此類政府舉措晦澀難懂，如果您需要就某一具體情況尋求法律建議，您應該聯絡律師或驅逐辯護協作組織（Eviction Defense Collaborative）：415-659-9184 或 legal@evictiondefense.org。您亦可聯絡租務委員會以獲取更多資訊。

請記住，您的租金依然欠付，並未免除或取消。對於房東的任何欠租通知，您應該在 15 天內作出回應，且應該在 9 月 1 日至 1 月 31 日期間每月支付應繳租金的至少 25%。您亦可在 1 月 31 日前一次全數繳清。

市府的[住房穩定計劃](#)可提供經濟援助。資金有限，申請人是否獲得援助取決於與其他申請人相比是否處於弱勢。

欠租驅逐

AB-3088 法案（加州法律）

2020 年 3 月 1 日至 8 月 31 日期間的欠租：

如果您在 3 月 1 日至 8 月 31 日期間內因 COVID-19 相關原因而欠租，加州 AB-3088 法案可以幫助您。

在驅逐您之前，房東必須首先：

- 在 2020 年 9 月 30 日之前，根據民事訴訟法第 1179.04(A)條的規定，向您發出通知說明您的權利；
- 提供 15 天欠租通知，包含欠租金額及其他資訊；
- 提供一份[聲明表格](#)，告知您在 15 天內交回給房東；且
- 如果您是「高收入租客」（即：您的家庭收入超過住房和社區發展部公佈的三藩市地區收入中位數的 130%），房東可能會發出額外通知，要求您提供進一步的收入證明。

如果您交回聲明表格（及收入證明，如適用），並因 COVID-19 而無力支付 3 月份至 8 月份的租金，您不會因欠繳這筆租金而被驅逐。您應盡一切努力及時向房東提交聲明。如果您真的忘記提交聲明，您有可能可以在法庭上提交，但切勿認定法庭會接受您遲交的文件。

請記住，雖然 AB-3088 法案可以避免您因欠繳 3 月份至 8 月份的租金而被驅逐，但您依然欠租。自 2021 年 3 月 1 日起，房東可以在小額索賠法庭起訴租客，要求法院判決確認租客欠租，然後嘗試利用判決來收取租金。

三藩市住戶保護措施

2020 年 9 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日期間的欠租

適用上述規則，但租客必須在 2021 年 1 月 31 日前向房東支付此時期內欠付租金的至少 25%。租客可以分期支付這 25% 的租金，也可以一次全數支付。如果租客未能及時支付 25% 的租金，則最早可在 2021 年 2 月 1 日被驅逐。

AB-3088 法案全文可在[此處](#)獲得。有關通知的多語言版本可以在[此處](#)獲得。有關聲明多語言版本可以在[此處](#)獲得。

疾病控制和預防中心（「CDC」）命令

2020 年 3 月 1 日之前的欠租：

如果房東試圖在 2021 年 1 月 1 日之前驅逐您，您可能可以利用聯邦 CDC 的驅逐令。CDC 命令限制對符合收入和其他資格要求的「受保護租客」進行驅逐。CDC 命令不同於州及地方規定，可適用於因 2020 年 3 月 1 日前欠租而導致的驅逐。

租客必須向房東提交一份[聲明](#)，以說明其符合 CDC 命令的保護資格。

CDC 命令可在[此處](#)獲得。有關聲明可在[此處](#)獲得。其他資訊可從國家住房法項目[網站](#)獲得。

第 93-20 號條例的進一步保護

如果您無力繳租，您應該保存證明您無力繳租的文件，並遵循 AB-3088 法案第一節所述程序。如果您被告上房屋法庭且必須在驅逐訴訟中為自己辯護，遵循有關程序可能會給您額外幫助。

如果您沒有遵循 AB-3088 法的程序，市府的[第 93-20 號條例](#)可能可以幫助您。條例規定，若租客無力繳付 3 月 16 日至 9 月 30 日期間到期的租金，租客不能因欠租被驅逐。

如果您不具備 CDC 命令或 AB-3088 法案的保護資格，您仍然有可能利用第 93-20 號條例。它可作為對欠租驅逐的額外抗辯，且不要求受 COVID-19 影響的租客向房東提供通知和證明，亦不要求在 2021 年 1 月 31 日前支付 9 月份租金的 25%，也可避免被驅逐。

非欠租驅逐

暫停與欠租無關的驅逐

[CDC 命令](#)禁止在 2021 年 1 月 1 日之前針對受保護租客的幾乎所有驅逐，並允許租客在任何時候向房東提供[聲明](#)（更多資訊可在[此處](#)獲得）。

在三藩市，驅逐租客須遵守[《租務條例》](#)中的「正當理由」規定。布里德市長已收緊正當理由規定：*在 2020 年 11 月 30 日之前，除非因暴力、暴力威脅、健康/安全問題或基於《埃利斯法案》而確有必要，否則不可實行驅逐。*

市長令可在[此處](#)獲得；市長令的延期令可在[此處](#)獲得。

三藩市住戶保護措施

加租

暫禁租金管制單位加租：第 68-20 號條例

根據市府第 68-20 號條例，2020 年 10 月 21 日之前禁止對租金管制單位加租。相關資訊可在租務委員會網站查閱。

暫禁市府控制/市府監管單位加租：市長令

由於某些單位的租金由租務委員會之外的其他市府機構控制或監管（例如，由市長住房和社區發展辦公室或無家可歸和支援住房局監管的私人單位），這些單位免受租金管制。根據市長令，此類單位的業主不可依據現有租約（包括租約修改）或藉由續簽屆滿租約來提高現有租客的租金，直至 2020 年 10 月 31 日。市長令可在[此處](#)獲得；延期令可在[此處](#)獲得。

欠租驅逐			
我無力支付以下到期租金：	主要保護措施摘要	我需要做什麼才能獲得這些保護？	我的房東是否可以收取逾期金？
2020 年 3 月 1 日前	CDC 命令 禁止在 2021 年 1 月 1 日之前實行欠租驅逐。	家庭中的所有成人都必須向房東提供簽署 聲明 ¹ （經濟影響無需與 COVID-19 有關）；收入限制 ²	是，如果您的租約有所規定。
3 月 1 日至 8 月 31 日	AB-3088 法案 禁止因欠付這幾個月的租金而驅逐租客。房東不可實行驅逐，但自 2021 年 3 月 1 日起可就任何欠付租金把租客告上小額索賠法庭。	AB-3088 法案 規定租客須在接到 15 天通知後向房東提供簽署 聲明 ³ ；此外對高收入租客另有規定。 ⁴	僅適用於您的租約有所規定的情況，且僅適用於 3 月 15 日或之前的欠付租金。

¹額外資訊和資源的多語言版本可從國家住房法項目[網站](#)獲得。

²預計 2020 日曆年年收入不超過 99,000 美元（若聯合報稅，則不超過 198,000 美元），或無需向美國國稅局申報任何 2019 年收入，或根據《CARES 法案》第 2201 條收到經濟影響援助金（紓困支票）的租客。

³若租客未能及時向房東提供聲明，則可就 2020 年 3 月 16 日至 9 月 30 日期間援引第 93-20 號條例。

⁴若房東有證據表明租客在通知發出之前有高收入，房東有權要求高收入租客提交補充文件，以證明租客因 COVID-19 遭遇財務困境。高收入租客的定義是指家庭年收入達到三藩市房屋及社區發展署在 2020 年官方加州收入限額中公佈的三藩市中位數 130% 的租客（例如，一人家庭收入為 130,250 元）。家庭的定義為租住單位的所有合法住客，包括兒童。

三藩市住戶保護措施

	第 93-20 號條例亦禁止欠租驅逐，但僅適用於 3 月 16 日至 9 月 30 日到期的租金，不適用於 3 月 1 日至 15 日之間到期的租金。	第 93-20 號條例未作 15 天通知或資格規定，但租客如果被起訴，則必須向法院出示困境證明。	根據第 93-20 號條例，3 月 16 日至 9 月 30 日期間的欠付租金不可收取逾期金。
--	---	--	---

欠租驅逐（續）

我無力支付以下到期租金：	主要保護措施摘要	我需要做什麼才能獲得這些保護？	我的房東是否可以收取逾期金？
2020 年 9 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日	<p>第 93-20 號條例禁止因租客欠付 2020 年 9 月份租金而實行驅逐。條例不適用於 10 月 1 日或之後的欠付租金。</p> <p>對於 2020 年 9 月至 2021 年 1 月之間到期的租金，AB-3088 法案禁止在 2021 年 2 月 1 日前實行欠租驅逐，但允許房東自 2021 年 3 月 1 日起就任何欠付租金向小額索賠法院起訴租客。</p>	<p>第 93-20 號條例僅要求租客在被起訴時向法院出示困境證明。</p> <p>AB-3088 法案要求租客在接到 15 天通知後向房東提交簽署聲明，並在 2021 年 1 月 31 日之前支付 9 月份至 1 月份欠付租金的至少 25%（可一次全數支付）；對高收入租客另有特殊規定。</p>	<p>是，如果您的租約有所規定。</p> <p>（根據第 93-20 號條例，9 月份的欠租不可收取逾期金。）</p>
2021 年 2 月 1 日及之後	無	不適用	是，如果您的租約有所規定。

三藩市住戶保護措施

<u>非欠租驅逐</u>		
問題	保護	回答
我的房東最早什麼時候可以將我告上小額索賠法庭，以追索2020年3月1日至2021年1月31日之間的欠付租金？	AB-3088 法案	2021年3月1日
我有能力支付租金。我最早可以在什麼時候因欠租之外的原因被驅逐？	市長令	2020年11月30日之前，只有在因暴力、暴力威脅、健康/安全問題而確有必要的情況下，才可以因欠租之外的原因實行驅逐。然而，此驅逐限制不適用於《埃利斯法案》規定的驅逐，且將於11月30日到期。12月1日起，可以根據市府租務條例實行非欠租驅逐。
我有能力支付租金。2020年12月1日後，我可能因為欠租之外的原因被驅逐嗎？	無	是，除非市長令進一步延期。
我無力支付租金。我可能在2021年1月1日前因任何理由被驅逐嗎？	CDC 命令	不可以，但也有例外。 ⁵ 家庭中的所有成年人都必須向房東提供簽署 聲明 （經濟影響無需與COVID-19有關）；收入限制。

⁵例外情況包括：在房舍內進行犯罪活動；威脅其他住客的健康或安全；破壞財物或有對財物造成直接重大損害的風險；違反任何適用建築法規、衛生條例或與類似的健康和安全的法規；或違反任何其他合約義務，及時繳付租金或類似住房相關費用（包括欠租或逾期費用、罰金或利息）除外。更多資訊和資源的多語言版本可從國家住房法項目[網站](#)獲得。

三藩市住戶保護措施

加租		
問題	保護	回答
我住在市府供資的可負擔住房或永久支持性住房中。我的租金最早可以在什麼時候上漲？	市長令	11 月 1 日，除非市長令再次延期。
我住在租金管制單位中。我的租金最早可以在什麼時候上漲？	第 68-20 號條例	2020 年 10 月 21 日，除非第 68-20 號條例再次發佈，或根據加州法律授權提前加租。

獲取幫助

針對租客的法律幫助

- [驅逐辯護協作組織 \(Eviction Defense Collaborative\)](#)
致電：(415) 659-9184，或發郵件：legal@evictiondefense.org

調解服務（針對租客和房東）

- 三藩市律師公會 (Bar Association of San Francisco) [衝突干預服務 \(Conflict Intervention Service\)](#)
致電：(415) 782-8940，或發郵件：cis@sfbar.org

三藩市租務委員會諮詢（針對租客和房東）

- 致電：(415) 252-4631，星期一至星期五早 9 時至中午 12 時，下午 1 時至 4 時

租客諮詢

- Bill Sorro 住房計劃 (Bill Sorro Housing Program, [BiSHoP](#))
致電：(415) 513-5177，或發郵件：info@bishopsf.org
語言：英語、法語、西班牙語、他加祿語
- [Causa Justa::Just Cause](#)
致電：(415) 487-9203，或發郵件：info@cjjc.org
語言：西班牙語、英語
- [三藩市華協中心 \(Chinatown Community Development Center\)](#)
致電：(415) 984-2728
語言：粵語、國語、英語

三藩市住戶保護措施

- [請聯繫三藩市住房權利委員會 \(Housing Rights Committee of San Francisco\)](#)
致電 Mission 辦事處: (415) 703-8644 或 Richmond 辦事處: (415) 947-9085
語言: Mission 辦事處: 英語、粵語、國語、西班牙語; Richmond: 粵語、國語、英語、俄語
- [三藩市租客協會 \(SF Tenants Union\)](#)
致電: (415) 282-6622, 或發郵件: info@sftu.org
- [SOMA 社區行動網 \(South of Market Community Action Network\)](#)
致電: (760) 913-8913, 或發郵件 tenantcounseling@somcan.org
語言: 英語、西班牙語、他加祿語
- [田德隆房屋診所 \(Tenderloin Housing Clinic\)](#)
致電: (415) 885-3286, 或發郵件: allyn@thclinic.org
語言: 英語、西班牙語

民宿旅館 (SRO) 租客諮詢

- [市中心 SRO 合作組織 \(Central City SRO Collaborative\)](#)
致電: (415) 775-7110
- [La Voz Latina](#)
致電: (415) 983-3970
- 華埠 SRO 合作組織 (Chinatown SRO Collaborative) 或 SRO 家庭聯合合作組織 (SRO Families United Collaborative)
致電: (415) 984-2730
- Mission SRO 合作組織 (Mission SRO Collaborative)
致電: (415) 282-6209, 分機 150

針對租客的一般資訊

- 請訪問三藩市反逼遷聯盟 (San Francisco Anti-Displacement Coalition) [網站](#)

針對房東的資源

- 三藩市律師公會 (Bar Association of San Francisco) [衝突干預服務 \(Conflict Intervention Service\)](#)
致電: (415) 782-8940, 或發郵件: cis@sfbar.org
- [三藩市公寓協會 \(San Francisco Apartment Association\)](#)
致電: (415) 255-2288, 或訪問[聯絡頁面](#)以發送郵件